

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P. dnia 26 stycznia 2023 r.

**Sąd Rejonowy Poznań S. w P., Wydział I Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: sędzia Wioletta Janicka**

**Protokolant: prot. sąd. Joanna Rydjan-Półtorak**

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2023 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy

z powództwa **P. Ś.**

przeciwko **B. Z.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 60.000 zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych),
- kosztami procesu obciąża w całości pozwaną, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

sędzia Wioletta Janicka

## UZASADNIENIE

Powód P. Ś. wniósł o zasądzenie od pozwanej B. Z. na swoją rzecz kwoty 60.000 zł, tytułem zwrotu podwójnej kwoty zadatku, zastrzeżonego w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 8 lipca 2018 r., z uwagi na niezwarcie umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie z winy sprzedawcy (art. 394 § 1 k.c.) oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w P. przy Placu (...) o powierzchni 738 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...) i, że w dniu 8 lipca 2018 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości, na podstawie której zobowiązały się zawrzeć do dnia 20 października 2018 r. umowę sprzedaży opisanej nieruchomości oraz, że przy zawarciu umowy powód dał pozwanej kwotę 30.000 zł tytułem zadatku, a pozwana w umowie przedwstępnej oświadczyła, że nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek wad fizycznych i prawnych. Zdaniem powoda pozwana zapewniła w szczególności, że wszelkie prace budowlane polegające na rozbudowie budynku posadowionego na nieruchomości wykonane zostały zgodnie z prawidłami sztuki budowlanej, a także, że spełniono wszystkie wymogi prawa budowlanego. Powód podkreślił, że pozwana pomimo swoich zapewnień nie przedstawiła mu dokumentacji, która umożliwiłaby mu weryfikację stanu prawnego zabudowań na nieruchomości, w związku z czym wezwał ją do przedłożenia dokumentacji potwierdzającej spełnienie wymogów sztuki budowlanej oraz prawa budowlanego przy: budowie pomieszczenia gospodarczego, nadbudowy tarasu (salonu) oraz wiatrolapu, pod rygorem uznania, że prace te zrealizowano niezgodnie z wymogami. Powód podał, że wyznaczony termin upływał dzień przed planowanym terminem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości i, że pomimo wezwania pozwana nie przedstawiła żądanych dokumentów, informując jedynie powoda, że stan nieruchomości był mu znany i oczekuje na aktualizację rejestru gruntów. Powód podkreślił, że bazował na zapewnieniach pozwanej co do tego, że status pomieszczeń dobudowanych do budynku był zgodny z prawem budowlanym i sztuką budowlaną i dopiero w toku dalszych czynności powziął

wątpliwość co do legalności zabudowań, gdyż podczas analizy dokumentacji techniczno-prawnej okazało się, że pomieszczenie gospodarcze, nadbudowa tarasu (salonu) oraz wiatrołap pobudowane na nieruchomości nie posiadają dokumentacji, która potwierdzałaby wykonanie tych obiektów zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, a także prawa budowlanego i potwierdzałaby uzyskanie stosownych pozwoleń od organów planistycznych i budowlanych. Zdaniem powoda okazało się również, że odprowadzenie wody deszczowej na nieruchomości było niezgodne z wymogami. Powód dalej wyjaśnił, że w związku z bezskutecznym upływem terminu do przedłożenia przez pozwaną stosownej dokumentacji, odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży i wezwał ją do zapłaty kwoty 60.000 zł tytułem zwrotu podwójnej kwoty zadatku. W ocenie powoda jego odstąpienie od umowy przedwstępnej na zasadzie art. 394 § 1 k.c. należy uznać za zasadne, skoro pozwana nie dała mu jakichkolwiek dowodów na to, że dobudowane elementy budynku mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego, były legalne. Powód zaznaczył, że fakt przebudowy, nadbudowy domu, należy potraktować jako wystąpienie fizycznej wady nieruchomości, bowiem obiekty te w razie nabycia ich z nieruchomością przez kupującego wymagałyby przebudowy, bądź przeprowadzenia postępowania legalizacyjnego, czego strony nie przewidziały przy zawarciu umowy. Powyższe zatem przemawia przypisaniu odpowiedzialności pozwanej za wady rzeczy, jako osobie mającej świadomość co do pochodzenia ww. obiektów ich sytuacji prawnej. Pozwana w ocenie powoda nie wykonała należycie swojego zobowiązania zaciągniętego w umowie, do zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie. Zdaniem powoda do wykonania zobowiązania nie doszło z wyłącznej winy pozwanej, bowiem wbrew zapewnieniom wynikającym z § 1 ust. 1h umowy przedwstępnej nie zaoferowała ona w ramach umowy przyrzeczonej nieruchomości wolnej od wad fizycznych.

W odpowiedzi na pozew pozwana B. Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, że budowa domu na spornej nieruchomości rozpoczęła się na podstawie pozwolenia na budowę z 1979 r., a zakończyła się 15 listopada 1985 r., złożono wówczas wniosek o wydanie decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkownię, co nastąpiło w dniu 16 stycznia 1986 r. Według pozwanej o powyższym powód był informowany wraz z przedłożeniem mu stosownej dokumentacji. Dalej pozwana podniosła, że równoległe z budową domu wzniesiony zastał budynek gospodarczy, a następnie w 1993 r. nieruchomość była remontowana - zlikwidowano wtedy garaż i zamieniono na pokój, dobudowano też wiatrołap i zabudowano część tarasu, po rozebraniu wcześniej istniejącej konstrukcji stalowo – szklanej. Zdaniem pozwanej powyższy stan fizyczny nieruchomości był znany powodowi przed podpisaniem umowy przedwstępnej sprzedaży domu. Pozwana podkreśliła, że powód zapoznał się ze stanem nieruchomości w czasie wizyt, rozmów, a ponadto był informowany o tym, że właścicielka nie posiada dokumentacji budowlanej odnoszącej się do pomieszczenia gospodarczego, nadbudowy tarasu, wiatrołapu i kanalizacji deszczowej. Pozwana stwierdziła, że takimi dokumentami nie dysponowała i nie zobowiązywała się do ich przedstawienia. Podkreśliła, że ówczesne obowiązujące przepisy nie przewidywały również wymogu przechowywania dokumentacji. Ponadto pozwana dodała, że od czasu wybudowania budynku gospodarczego, poza podatkiem od nieruchomości za dom mieszkalny, regularnie uiszczała podatek od tego budynku. Wreszcie pozwana przytoczyła argument, że aktualni właściciele nieruchomości przed podpisaniem umowy sprzedaży też zostali poinformowani, o jej stanie fizycznym i prawnym. Zdaniem pozwanej o bezzasadności żądania pozwu świadczy to, że powód przed podpisaniem umowy przedwstępnej szczegółowo został zaznajomiony ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, co sam potwierdził w § 2 jej treści, gdzie nie tylko potwierdził swój stan wiedzy, ale i go zaakceptował. Powyższe argumenty świadczą o tym, że pozwana nie jest winna nie zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości przy Placu (...) w P..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana B. Z. była właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) (J.) o powierzchni 738 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta została zabudowana domem jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, którego budowa rozpoczęła się na podstawie decyzji z dnia 29 stycznia 1979 r., na początku lat 80-tych ub. stulecia i zakończyła około 1985 r. zgłoszeniem o wydanie decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie. W dniu 16 stycznia 1986 r. Urząd Dzielnicy P. Wydział Urbanistyki, Architektury i

Nadzoru Budowlanego stwierdził gotowość do użytkowania budynku mieszkalnego, jednorodzinnego (lewy segment bliźniaka) z garażem.

Złożony przy budowie projekt zakładał, że frontowa ściana budynku od ul. (...) biegnącą wzdłuż linii zabudowy na narożu budynku ma uskok, w którym zlokalizowany był wewnętrzny wiatrołap (cofnięty o 1 metr od linii zabudowy od ul. (...), na długości 3,48 m). Projektowany uskok miał być powtórzony również na piętrze. Oba uskoki zostały jednak wyprostowane, a tym sposobem zyskano, czyli powiększono o 3,5 m<sup>2</sup> przyziemie (w zabudowie) i o tyle samo na piętrze. Projektowany z tyłu domu taras na całej części przyziemia miał pokrywać się z linią zabudowy drugiej części bliźniaka, w czasie budowy domu został jednak wydłużony bez projektu, w głąb działki. W porównaniu z projektem linia zabudowy przyziemia została przesunięta w głąb o 2,23 m i 25 cm w bok. Budynek na całej szerokości (11,78 m) dolnej kondygnacji został wydłużony w głąb ogrodu o 2,23 m i 25 cm w bok, a tym samym w stosunku do projektu i zezwolenia na budowę zabudowa działki została powiększona o powierzchnię 27,16 m<sup>2</sup>. Część tarasu została prowizorycznie zabudowana konstrukcją z kątowników i okien, w ten sposób, że powstał tzw. „ogród zimowy”.

Według projektu część domu pod pierwszym piętrzem, tzw. przyziemie miało spełniać funkcje użytkowe (garaż, pralnia) a nie mieszkalne, stąd projektowana ich wysokość na 2,18 m<sup>2</sup>, co pozwalało jednocześnie zmieścić się w przewidzianych w latach 70-tych normach przypadającego na obywatela metrażu mieszkalnego.

Jednocześnie z budową domu, na końcu działki wybudowano murowany budynek gospodarczy, w ten sposób, że trzy jego zewnętrzne krawędzie pokrywają się z trzema granicami działki. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego wynosi około 74 m<sup>2</sup>. Projekt budowlany nie przewidywał budowy budynku gospodarczego, jego postawienie na nieruchomości spowodowało zwiększenie zabudowy działki w stosunku do projektu o 82,77%. Budynek wykonano bez projektu i bez zezwolenia na budowę. W czasie, gdy pozwana prowadziła budowę była możliwość wbudowania, na działce o gabarytach prawie 800 m<sup>2</sup>, budynku o takiej powierzchni, nawet na granicy działki, o ile uzyskało się pozwolenie sąsiadów, z którymi działka graniczy, należało o takie zezwolenie wystąpić do urzędu. Pozwana tych formalności nie dopełniła.

W domu na ul. (...) zamieszkiwała pozwana wraz z mężem i dziećmi, aż do czasu ich usamodzielnienia się i wyprowadzki. Około roku 1993/1994 r. małżonkowie przeprowadzili remont domu. Postanowili wówczas przebudować wiatrołap, który nie spełniał swoich funkcji, zabudowano wjazd do garażu, znajdujący się wcześniej od frontu w przyziemiu, a samo pomieszczenie zamieniono w dodatkowy pokój. Nowopowstały wiatrołap o zewnętrznych wymiarach 2,19 x 2,73 m, został dobudowany do wysuniętej w stosunku do projektu linii domu, w ten sposób, że został jeszcze bardziej wysunięty do przodu, przed linię zabudowy. Dobudówka została przytwierdzona do dobudowanego naroża, wyrównującego frontową ścianę budynku, co już wcześniej było niezgodne z zatwierdzonym projektem. Dobudowany wiatrołap powiększył powierzchnię zabudowy o 5,98 m<sup>2</sup>.

W czasie remontu taras budynku postanowiono zabudować – w ten sposób nadbudowano na pierwszym piętrze salon. W tym celu zdemontowano wcześniejszą szklaną konstrukcję, postawiono betonowe ściany z oknami i drzwiami balkonowymi, wszystko przykryto lekkim drewnianym dachem. Nadbudowany nad prawą częścią tarasu salon miał wymiary dające dodatkową powierzchnię mieszkalną (...) m<sup>2</sup>.

W ten sposób, w porównaniu z pierwotnym projektem, salon i reszta budynku zwiększyły się o 72,97 m<sup>2</sup>. O tyle powierzchni budynek po obrysie zewnętrznym jest większy w rzeczywistości od projektowanego, na który w 1979 r. zostało wydane pozwolenie na budowę. Pomieszczenie pod tarasem zostało powiększone w stosunku do projektu na długości o 2,34 m<sup>2</sup>, a rzeczywisty pomiar wykazał jeszcze większe odstępstwa.

Pomieszczenie pod tarasem, pomimo tego, że zgodnie z projektem miało mieć jako pomieszczenie użytkowe wysokość tylko 2,18 m, wskutek wybrania ziemi, zyskało wysokość 2,88 m. Do pomieszczenia, które znajduje się bezpośrednio pod tarasem, częściowo zabudowanym, z innego pomieszczenia przyziemia wchodzi się po czterech stopniach w dół. Zwiększenie wysokości pozwoliło urządzić pod tarasem siłownię dla synów pozwanej. Wybranie ziemi z tyłu działki

i przedłużenie tyłu domu, w stosunku do projektu, mogło mieć miejsce już w trakcie budowy w latach 80-tych, albo później, w czasie remontu. Przy zabudowie części tarasu nad tym pomieszczeniem nie umieszczono podciągu, ani nie wzmocniono stropu w inny sposób. Pomimo braku wsparcia konstrukcji, lekkość dokonanej zabudowy tarasu do dnia dzisiejszego nie spowodowała ugięcia stropu, jednak zgodnie ze sztuką budowlaną, podciąg pod ścianę zewnętrzną powinien być wykonany gdyż nie stawia się ścian konstrukcyjnych – zewnętrznych, tylko na stropie z płyt kanałowych. Nie widać, aby jakiegokolwiek elementy zabudowy, dobudowy oraz nadbudowy stwarzały zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji budynków i ludzi, z czego można domniemywać, że prace te zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną.

Przeprowadzone już na etapie budowy domu, zmiany w stosunku do projektu (wydłużenie budynku w głąb działki, dobudowanie naroża od strony wiatrołapu wewnętrznego i zlikwidowanie uskoju przedniej elewacji na obu kondygnacjach), jak i wprowadzone później w czasie remontu w latach 90-tych, nie były zgłaszane właściwym służbom nadzoru budowlanego, nigdy nie odbyła się ich legalizacja. Pozwana nie posiadała dokumentacji projektowo-technicznej co do wykonanej nadbudowy tarasu, dobudowy wiatrołapu, ani wydłużenia linii domu w kierunku końca działki i pogłębienia pomieszczenia pod tarasem, które zyskało na wysokości. Budowa budynku gospodarczego również odbyła się bez projektu, a na zatwierdzonym planie budynek nie był przewidziany. Przez lata użytkowania domu nikt nie zainteresował się aktualizacją istniejącego stanu nieruchomości, chociaż pozwana uiszczala podatek od nieruchomości z uwzględnieniem metrażu budynku gospodarczego posadowionego w ogrodzie. Budynek został naniesiony na mapkę przez geodetę dokonującego obrysu, być może nawet bezpośrednio po zakończeniu budowy. Tych wszystkich zmian dokonano niezgodnie z prawem budowlanym, bowiem nigdy nie było możliwe wnoszenie obiektów, wykonywanie dobudów i nadbudów konstrukcyjnych bez projektu i zezwolenia na budowę. Również dla obiektów budowlanych przebudowanych przed 1 stycznia 1995 r. istniał obowiązek sporządzania dokumentacji technicznej i projektowej dla realizacji budynków i zmian dla realizacji budynków i zmian w budynkach, zwłaszcza konstrukcyjnych i związanych ze zmianami na elewacjach (dobudowy, nadbudowy, zmiany w wielkości i usytuowaniu okien).

Niezgodne z projektem przeróbki domu pozwanej zostały zrealizowane w warunkach samowoli budowlanej.

W efekcie dom posadowiony na nieruchomości przy ul. (...) w P., ma powierzchnię o prawie 73 m<sup>2</sup> większą niż projektowana część bliźniaka, na którą zostało wydane pozwolenie na budowę.

Również istniejące na nieruchomości podłączenie kanalizacji deszczowej do kanalizacji sanitarnej nie było prawidłowe. Spływ wody deszczowej powinien odbywać się do kanalizacji deszczowej, a jeśli taka nie jest urządzona, należy wyposażyć obiekt w zbiornik odbierający.

Istnieje możliwość legalizacji dokonanych w warunkach samowoli przeróbek nieruchomości, z tym, że o ile nadbudówki i posadowienie budynku gospodarczego nie powinno w takim postępowaniu przysporzyć trudności, bowiem nie przekroczy się dozwolonego stopnia zabudowania powierzchni działki, to przekroczenie linii zabudowy (poprzez wybudowanie wiatrołapu), prawie zawsze wiąże się z koniecznością rozbiórki.

**dowód:** treść księgi wieczystej nr (...) według stanu na dzień 14 lutego 2019 r. (k. 11-15), decyzja o pozwoleniu na budowę (k. 82), stwierdzenie zgłoszenia gotowości do zamieszkania (k. 83), opinia biegłego A. G. (1) (k. 214-229) wraz z opinią uzupełniającą (k. 253) i ustną opinią uzupełniającą (k. 254-255), decyzja o wymiarze podatku od nieruchomości (k. 89)

Małżonkowie Z., w związku z planowaną wyprawdawką na północne przedmieścia P., postanowili wystawić dom na sprzedaż. W tym celu nawiązali kontakt z pośrednikiem nieruchomości K. S., której usługi zostały im polecane przez rodzinę czy znajomych. W 2018 r. pośredniczka umieściła ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) na portalu (...).

Na początku czerwca 2018 r. ofertą zainteresował się powód, który szukał domu w P., z przeznaczeniem do zamieszkania albo remontu i zamieszkania, spełniającego warunki głównie dla partnerki i dziecka, ponieważ sam na

co dzień większość czasu spędzał w B., gdzie pracuje zawodowo. Powód umówił się z pośrednikiem na obejrzenie nieruchomości, podczas oględzin towarzyszyła mu partnerka, której spodobała się lokalizacja domu i otoczenie. Oprowadzali ich pozwana i jej mąż W. Z.. Powód wraz z partnerką podjęli decyzję o zakupie nieruchomości, cenę planowali częściowo pokryć z kredytu, co wiązało się ze zleceniem sporządzenia operatu. Powód podchodził do tych planów entuzjastycznie, dom spełniał jego oczekiwania i jeszcze raz umówił się na obejrzenie nieruchomości. Z uwagi na obowiązki zawodowe i konieczność podróżowania pomiędzy P. a B. zależało mu na jak najsprawniejszym załatwieniu formalności.

W trakcie oględzin domu, właściciele i pośredniczka oprowadzili powoda i jego partnerkę po całej nieruchomości, pokazali posadowiony na końcu działki budynek gospodarczy. Sprzedający opowiadając o nieruchomości wskazali, że w trakcie zamieszkiwania przebudowali istniejący wiatrołap prowadzący do domu, dokonując jego wyciągnięcia poza obrys domu. Pozwana wyjaśniła również, że przestrzeń nad tarasem w jakiś czas po budowie domu została zabudowana, przez co powstał powiększony salon na pierwszym piętrze. Pozwana i jej mąż wskazując na dokonane przebudowy, które miały miejsce w przeciągu 30 lat użytkowania, nie poinformowali powoda, że prace prowadzone były bez wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę i bez odpowiednich projektów technicznych i budowlanych. W trakcie bezpośrednich rozmów z powodem zapewniali go, że sytuacja domu nie budzi żadnych wątpliwości. Powód nie miał świadomości i nie spodziewał się, że dokonane po 1986 r. przeróbki budowlane mogą stanowić samowolę budowlaną. Kwestia powiększenia powierzchni domu, poprzez wyciągnięcie go w głąb działki w ogóle nie była w trakcie tych rozmów omawiana. Podczas oględzin nieruchomości i rozmów z pozwaną i jej mężem oraz z pośrednikiem powód nie powziął wątpliwości co do legalności zmian dokonanych w budynku w latach 90-tych. Przed zawarciem umowy przedwstępnej powodowi nie okazywano projektu domu, gdyż pozwana nim nie dysponowała. Pozwana nie przechowywała w domu żadnej dokumentacji dotyczącej budowy domu.

W dniu 25 czerwca 2018 r., po drugich oględzinach nieruchomości, powód poinformował pośredniczkę, że zdecydował się na zakup. Wskazał, że ma świadomość, że dom wymaga pewnych nakładów finansowych, ocieplenia, uszczelnienia, czy wymiany okien i, że zaniepokoił go fakt zacieku na ścianie pokoju pod tarasem więc chciałby to jeszcze sprawdzić, żeby móc uwzględnić w budżecie. Powód zaproponował przejście do negocjacji i zaproponował cenę 790.000 zł. Dalsze rozmowy nadal toczyły się za pośrednictwem K. S., strony telefonicznie uzgadniały wysokość ceny za nieruchomość. W dniu 29 czerwca 2018 r. powód mailowo potwierdził pośredniczkę decyzję o zakupie domu i ostatecznie ustaloną cenę 830.000 zł, zaproponował termin podpisania umowy przedwstępnej. Powód zamierzał sfinansować inwestycję częściowo z posiadanych środków, a częściowo z kredytu. Z uwagi na konieczność tłumaczeń dokumentów dotyczących zarobków, zależało mu by jak najszybciej uruchomić procedurę kredytową.

W dniu 4 lipca 2018 r. K. S. przesłała powodowi projekt umowy przedwstępnej, a następnego dnia on poinformował ją jakie dokumenty związane z nieruchomością będą mu potrzebne do złożenia wniosku kredytowego (akt własności, dokument potwierdzający pow. użytkową nabywanej nieruchomości – np. ostatni podatek od nieruchomości lub fragment dokumentacji powykonawczej lub projekt, aktualny wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna działki).

**dowód:** wydruk korespondencji elektronicznej (k. 84-84v.)

W dniu 8 lipca 2018 r. powód i pozwana zawarli w zwykłej formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży.

W § 1 tej umowy pozwana oświadczyła m.in., że:

- jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej przy Placu (...) w P., stanowiącą zabudowaną działkę gruntu nr (...), o obszarze 738 m<sup>2</sup>, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr (...) (§ 1 pkt ppkt. a);
- przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny domem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej około 330 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym parterowym, murowanym o powierzchni około 60 m<sup>2</sup> (§ 1 pkt ppkt. f);

- nieruchomości nie ma ukrytych wad fizycznych ani prawnych (§ 1 pkt ppkt. h).

W § 2 umowy pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi opisaną zabudowaną nieruchomość, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, a powód oświadczył, że wskazaną nieruchomość zobowiązuje się kupić. Ponadto powód oświadczył, że jest mu znany stan prawny i faktyczny nieruchomości oraz stan techniczny budynku, który akceptuje. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości za ceną 830.000 zł, najpóźniej do dnia 20 października 2018 r. (§ 3 umowy).

W umowie strony ustaliły zadatek w wysokości 30.000 zł, płatny ze środków własnych kupującego, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającą, w terminie 4 dni roboczych od dnia podpisania umowy, t.j. do dnia 12 lipca 2018 r. Strony postanowiły, że kwocie 30.000 zł, nadają charakter zadatku zgodnie z art. 394 i n. k.c., co oznacza, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej, natomiast w przypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony. Pozostałą część ceny w kwocie 800.000 zł, powód zobowiązał się zapłacić pozwanej, częściowo ze środków własnych w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a w pozostałej części ze środków pochodzących z udzielonego mu na ten cel kredytu w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (§ 4 umowy).

Do przyrzeczonej umowy sprzedaży pozwana zobowiązała się także przedłożyć: aktualne zaświadczenie właściwego urzędu meldunkowego potwierdzające brak zameldowania jakichkolwiek osób pod adresem przedmiotowego lokalu na pobyt stały bądź czasowy; informację potwierdzającą wyrejestrowanie działalności gospodarczej prowadzonej pod adresem nieruchomości, oraz „inne wymagane prawem dokumenty” (§ 5 umowy).

**dowód:** przedwstępna umowa sprzedaży (k. 16-18)

W dniu podpisania umowy przedwstępnej, pozwana przedłożyła powodowi akt nabycia nieruchomości i dokument ze stycznia 1986 r. potwierdzający oddanie budynku do użytkowania. Strony rozmawiały wówczas o braku pełnej dokumentacji technicznej, w związku z czym pozwana zaproponowała złożenie wniosku do Urzędu Miasta P. o udostępnienie archiwalnej dokumentacji projektu budowlanego i innych dokumentów. O złożeniu takiego wniosku pośredniczka nieruchomości K. S. poinformowała powoda. Powód potrzebował dokumentów technicznych budynku w celu złożenia wniosku kredytowego i w celu sporządzenia operatu szacunkowego.

**dowód:** chronologia wydarzeń przedstawiona przez pośredniczkę i wydruk korespondencji mailowej (k. 84 v.-85)

W dniu 10 lipca 2018 r. powód przesłał pośrednikowi listę - wykaz dokumentów potrzebnych mu do sporządzenia wyceny nieruchomości, obejmujący: aktualny poświadczony skrócony odpis księgi wieczystej, dokument potwierdzający tytuł prawny do nieruchomości, kopię mapy ewidencyjnej lub zasadniczej, aktualny wypis z rejestru gruntów, dokumentację techniczną budynku (rzuty, wykaz pomieszczeń z metrażem, rodzaj konstrukcji i wykończenia), pozwolenia na budowę, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania lub wypis i wyrys z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego lub studium gminy, pozwolenie na użytkowanie. W związku z tym, że pozwana nie posiadała żadnej dokumentacji dotyczącej nieruchomości (poza przedłożonym przy umowie stwierdzeniem dopuszczenia do użytkowania i dowodem nabycia własności) w pozyskanie tych dokumentów dla powoda zaangażowała się K. S.. Jednocześnie w dniu 10 lipca 2018 r. powód poprosił o udostępnienie nieruchomości w celu dokonania ekspertyzy technicznej, najchętniej pod koniec lipca, zapytując czy do tego czasu uda się zdobyć projekt domu. W dniu 9 sierpnia 2018 r. K. S. przesłała do powoda fotokopię wszystkich dokumentów, które udało się jej pozyskać z archiwum urzędu, przekazała też skserowane rzuty powierzchni i przekroje. Jednocześnie poinformowała powoda, że brak jest projektów instalacji oraz dokumentów dotyczących budynku gospodarczego, chyba że została dla niego założona odrębna teczka, co wydawało się wątpliwe.

**dowód:** wydruk korespondencji mailowej (k. 86)

Powód uzyskane dokumenty przedłożył do operatu i w banku, gdzie złożył wniosek kredytowy. W trakcie rozpoznawania wniosku, około 25 sierpnia 2018 r., bank powziął wątpliwości co do oznaczenia budynku na mapie ewidencyjnej jako „2b”- czy jako: „biurowe”, „bliźniak”, czy może „w budowie”. K. S. wyjaśniła, że oznaczenie jest mylne, najprawdopodobniej pomimo oddania budynku do użytkowania, nie została dokonana inwentaryzacja i uwidocznienie budynku na mapie jako „m” mieszkalny, najwidoczniej nie uaktualniono mapy.

W dniu 27 sierpnia 2018 r. P. Ś. przesłał do K. S. zapytanie o to kiedy został dobudowany przedsiónek, którego nie ma w projekcie technicznym domu oraz o zabudowanie części tarasu. Powód zwrócił wówczas uwagę, że na dostarczonych mu z archiwum rzutach technicznych, brakuje tych dwóch elementów. W odpowiedzi pośredniczka przedstawiła mu historię domu i poinformowała, że takich dokumentów nie ma i zaproponowała spotkanie z pracownikiem Nadzoru Budowlanego w urzędzie Miasta P.. Wskazywała, że nie było obowiązków archiwizowania tych dokumentów.

Powód zdał sobie sprawę, że rzeczywisty stan nieruchomości nie odpowiada projektowi domu wybudowanego na podstawie pozwolenia na budowę z 1979 r., że dobudowa wiatrołapu i przebudowa tarasu, zwiększająca kubaturę domu, nie zostały ujawnione w jakiegokolwiek dokumentacji i nie istnieje żaden projekt techniczny, czy inny dokument, który obrazowałby dokonane zmiany, czy użyte materiały. W tej sytuacji powód zaczął się obawiać, że potencjalnie jako właścicielowi będą mu grozić kary za samowolę budowlaną, a nawet zostanie mu nakazana rozbiórka nielegalnie pobudowanych elementów budynku. Również K. S. dopiero z analizy rzutów uzyskanych z archiwum, dowiedziała się, że taras został zabudowany, a wiatrołap dobudowany, inaczej niż wynika to z projektu. Pośredniczka uspokajała wówczas powoda, że w celu wyjaśnienia tej kwestii kontaktowała się z urzędnikami nadzoru budowlanego, który mieli twierdzić, że najlepszym rozwiązaniem w takiej sytuacji jest przeprowadzenie procedury legalizującej stan nieruchomości, co nie powinno stanowić problemu i rodzić dla nabywcy większych konsekwencji.

Powód nie był pozytywnie nastawiony do takiego rozwiązania, sam zasięgał rady w G., gdzie dowiedział się, że może zostać nakazana rozbiórka, że możliwe jest naliczenie też kar administracyjnych za samowolę budowlaną. Powód pracował w B. i obawiał się, że będzie musiał się angażować w przeprowadzenie procedury administracyjnej w Polsce, nie chciał ponosić dodatkowych kosztów, a przede wszystkim zaś zależało mu na szybkim i bezproblemowym nabyciu domu dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych pozostającej w P. rodziny. K. S. chcąc uspokoić powoda proponowała wspólną wizytę w Wydziale Nadzoru Budowlanego i zapewniała, że przy tego typu transakcjach, gdzie przedmiotem obrotu są domy wybudowane w latach 80-tych regułą jest, że nie ma skompletowanej dokumentacji, w porównaniu do wymogów przepisów obecnie obowiązujących.

W dniu 23 września 2018 r. powód napisał do K. S. maila, że sprawa nieścisłości w dokumentacji (oznaczenia budynku na mapie ewidencyjnej) od 1,5 miesiąca hamuje wydanie decyzji kredytowej i że do wyjaśnienia pozostają i inne kwestie związane ze stanem prawnym nieruchomości: dokumentacja przebudowy domu związanej z dobudową wiatrołapu i zabudową tarasu oraz budową pomieszczenia gospodarczego. Zaznaczał, że nie ma dokumentów potwierdzających, iż prace te zostały zrobione zgodnie z prawem i nie stanowią tzw. samowoli budowlanej. W ocenie powoda kolejną kwestią pozostającą do wyjaśnienia była sprawa instalacji odprowadzającej wodę deszczową do kanalizacji, co jest niezgodne z przepisami. Powód podał, że w dniu 1 października 2018 r. będzie w P. i do tego czasu oczekuje zaproponowania jakiegokolwiek rozwiązania problemów. W odpowiedzi pośredniczka po raz kolejny wyjaśniła, że na budynek gospodarczy, zabudowę tarasu i zmianę wejścia do budynku (dobudowanie wiatrołapu) nie ma dokumentacji. W dalszej korespondencji nadal starała się uspokoić obawy kupującego dotyczące braków w dokumentacji, zapewniając, że jest to typowa sytuacja i nie ma ona wpływu na zawarcie ważnej umowy sprzedaży, zgodnie z tym, że wymogami dla przedłożenia u notariusza przy transakcji objęte są jedynie: nr księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów i zaświadczenie o przeznaczeniu w planie. Zapewniała powoda, że założenie kartoteki budynku unormuje sytuację jego oznaczenia (a taki wniosek od G. został złożony), co blokuje decyzję banku, a informacje uzyskane w nadzorze budowlanym powinny rozwiać wątpliwości co do przebudowy budynku. Stwierdziła, że nie ma innych rozwiązań problemu braku pełnej dokumentacji domu i nie ma pomysłu, w jaki sposób uspokoić obawy kupującego.

W dniu 26 września 2018 r. został opracowany operat geodezyjny i dokumentacja wraz z wnioskiem w sprawie aktualizacji danych dotyczących oznaczenie budynku właściwym symbolem, w miejsce oznaczenia „2b”.

We wrześniu 2018 r. powód uzyskał pozytywną decyzję kredytową.

**dowód:** wydruk korespondencji (k. 86-87), zeznania świadka K. S. (k. 170-173), zeznania powoda (k. 174-175 w zw. z CD k. 118)

W dniu 8 października 2018 r. powód telefonicznie poinformował K. S., że z uwagi na brak dokumentacji zadaszania tarasu i rozbudowy przedsionka, chciałby renegotjować cenę o 15-20% lub odstąpić od umowy ze zwrotem zadatku (w pojedynczej wysokości). W wystosowanym w tym temacie mailu, powód wskazał, że ujawniła się istotna wada nieruchomości, której ma dotyczyć transakcja, o czym nie był informowany na etapie podpisania umowy przedwstępnej. Powód wyjaśnił, że wraz z partnerką są zawiedzeni, gdyż mieli wspólne plany i marzenia związane z tym domem i był zapewniany, że jego sytuacja prawna nie budzi wątpliwości. Podniósł, że skoro pozwana i jej mąż pamiętali, kiedy robili przeróbki domu to musieli doskonale wiedzieć, czy robili to na podstawie pozwoleń na budowę, czy nie. Powód zarzucił właścicielce nieszczerłość, stwierdził, że czuje się oszukany. Według wiedzy powoda w tamtym okresie postępowanie legalizacyjne, jakie musiałyby przeprowadzić dla nadbudowy tarasu i wiatrołapu trwałoby około 3-4 lat i wiązałyby się z poważnymi kosztami. Szczególnie dla wiatrołapu mogłoby nie mieć pozytywnego zakończenia, powód obawiał się konieczności wyburzenia wiatrołapu wystającego poza linię zabudowy, a planował nad nim dobudować taras.

**dowód** : wydruk korespondencji (k. 87v.), zeznania świadka K. S. (k. 170-173), zeznania powoda (k. 174-175 w zw. z CD k. 118)

Strony nie doszły do porozumienia co do obniżenia ceny ani zwrotu zadatku. W dniu 15 października 2018 r. powód, działając przez pełnomocnika, wezwał pozwaną do udostępnienia do dnia 19 października 2018 r. dokumentacji potwierdzającej spełnienie wymogów sztuki budowlanej oraz prawa budowlanego przy budowie pomieszczenia gospodarczego, nadbudowy tarasu (salonu) oraz wiatrołapu na nieruchomości położonej przy Placu (...) w P., pod rygorem uznania, że prace te zrealizowano niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz przepisami, co w konsekwencji doprowadzi do odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 8 lipca 2018 r.

**dowód:** wezwanie do przedstawienia dokumentacji (k. 19) wraz z dowodem nadania (k. 21)

W dniu 21 października 2018 r. pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika, oświadczyła, że nie zgadza się z wysuniętym żądaniem, bowiem kupującemu umożliwiono szczegółowe zapoznanie się ze stanem nieruchomości przed podpisaniem umowy przedwstępnej, sprzedająca nie ukrywała żadnych elementów stanu faktycznego, ani prawnego co do stanu nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Ponadto kupujący nie zgłosił żadnych uwag i zastrzeżeń co do zaprezentowanego mu stanu nieruchomości i nic nie wskazywało by miał jakiegokolwiek wątpliwości w tym zakresie.

**dowód:** odpowiedź na wezwanie do przedstawienia dokumentacji (k. 22)

Pismem z dnia 23 października 2018 r. powód złożył pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 8 lipca 2018 r. z uwagi na nie zawarcie umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie w winy sprzedawcy, jednocześnie na podstawie art. 394 § 1 k.c. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 60.000 zł tytułem zwrotu dwukrotności danego zadatku w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Wezwanie nie odniosło skutku.

**dowód:** oświadczenie o odstąpieniu od umowy (k. 24-25) wraz z dowodem nadania (k. 26)

Mniej więcej rok później, latem 2019 r. pozwana sprzedała nieruchomość położoną w P., przy ul. (...). Nowi właściciele na pierwszym spotkaniu otrzymali projekt domu, małżonkowie Z. oprowadzając ich po nieruchomości wskazywali na dobudowę wiatrołapu i zadaszanie tarasu oraz urządzenie pomieszczenia siłowni. Sprzedający nie informowali, że nadbudowa tarasu, budowa wiatrołapu i budynku gospodarczego nie były objęte pozwoleniem na budowę czy



zgłoszeniem budowy. Nabywcy nie legalizowali dobudowy wiatrołapu i zabudowy tarasu ani innych przeróbek domu względem dokumentacji projektowej. Nikt nie żądał od nich dokumentacji, którą nie mogliby się wykazać, wystarczyły dokumenty przekazane przez małżonków Z.. W momencie nabycia nieruchomości deszczówka spływała z rynien i rur spustowych do rury wkopanej w ziemię. Nabywcy dokopali się do tej rury, odłączyli przyłączenie. Deszczówka wpływa obecnie do zbiornika na wodę wkopanego w ziemię, na zakup którego uzyskano w ostatnim roku dofinansowanie.

**dowód** : zeznania świadków: M. S. (1), M. S. (2), Ł. S. (CD k. 155)

Powyższych **ustaleń faktycznych** dokonano na podstawie dokumentów, w tym kopii dokumentów urzędowych i prywatnych załączonych do akt sprawy, niekwestionowanych co do zgodności z oryginałami dokumentów. Wszystkie dokumenty uznano za wiarygodny materiał dowodowy, gdyż nie wywoływały one wątpliwości co do swojej autentyczności, a strony również nie kwestionowały ich prawdziwości. Nadmienić należało, że dokumenty sporządzone przez powoda i pozwaną są dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 k.p.c., a zatem stanowią dowód jedynie tego, że osoby, które podpisały te dokumenty, złożyły oświadczenie o treści w nich zawartych. W umowie przedwstępnej powód oświadczył, że „znany jest jemu stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy”. Umowa ta jako dokument prywatny stanowiła dowód tego, że powód, który ją podpisał złożył oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument ten nie dowodził jednak wprost tego, że miały miejsce fakty w nim podane, tj. że powód miał pełną wiedzę na temat stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Dokumenty prywatne korzystają bowiem jedynie z domniemania prawdziwości (autentyczności), a nie z domniemania zgodności z prawdą treści złożonego oświadczenia.

Również wydruki komputerowe zawierające treść wiadomości mailowych, przedłożone przez pozwaną, mogły stanowić dowód w postępowaniu cywilnym. Powszechnie przyjmuje się, że wydruki komputerowe stanowią, bowiem inny środek dowodowy, o którym mowa w art. 309 k.p.c., gdyż wymieniony tam katalog ma charakter otwarty. Jakkolwiek nie można przyjąć, że oświadczenie zawarte w wydruku komputerowym jest zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, to należy przyjąć, że przedmiotowy środek dowodowy świadczy o istnieniu zapisu komputerowego określonej treści w chwili dokonywania wydruku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 lutego 2013r., I ACa 1399/12, LEX nr 1362755, postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 12 października 2012r., I ACz 1810/12, LEX nr 1223511). Jednocześnie co do przedłożonych wydruków brak było podstaw, by dopatrzeć się nieuprawnionej ingerencji w ich treść i zawartość. Strony nie kwestionowały, że korespondencja o takiej treści była prowadzona między powodem a pośredniczką obrotu nieruchomościami.

Zeznania tej pośredniczki K. S. oceniono jako wiarygodne, gdyż były spójne i logiczne, a nadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w tym przede wszystkim wydrukach ww. korespondencji mailowej i w innych dokumentach. Z zeznań świadka, co istotne dla sprawy, wynikało, że dopiero po uzyskaniu z archiwum Urzędu Miasta dokumentacji projektowej domu, w dniu 8 sierpnia 2018 r. okazało się, że obecny kształt domu nie wynika z projektu, że zmiany nie zostały na niego naniesione. Pośredniczka zeznała, nie miała świadomości o braku jakiegokolwiek dokumentacji obrazującej nadbudowę tarasu, przebudowę wiatrołapu i budowę budynku gospodarczego i, że starała się takie dokumenty dla powoda pozyskać, ale ostatecznie musiała przyznać, że ich nie ma.

Wiarygodne okazały się również zeznania świadków M. S. (1), M. S. (2) i Ł. S., aczkolwiek ich przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy była znikoma. Nabywcy spornej nieruchomości zgodnie zeznali, że nie byli informowani przez pozwaną i jej męża, że dobudowa wiatrołapu i nadbudowa tarasu odbyły się bez pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy. Z zeznań świadków wynikało, że nie mieli zastrzeżeń do stanu nieruchomości, w czasie oględzin domu okazany im został projekt, co do którego nie zgłosili żadnych wątpliwości. Na podstawie zeznań świadków Sąd ustalił również, że urządzenie odprowadzania deszczówki bezpośrednio do kanalizacji sanitarnej, zostało zdemontowane dopiero po 2019 r. i urządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Okoliczności te nie miały jednak żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd nie miał podstaw by odmówić wiarygodności zeznaniom świadka A. G. (2), aczkolwiek jej zeznania nie posłużyły do poczynienia ustaleń stanu faktycznego. Świadek nie miała wiedzy odnośnie spornych okoliczności, poza faktem, że sporządzała dla powoda operat szacunkowy nieruchomości.

Zeznania świadka W. Z. Sąd uznał za wiarygodne jedynie w niewielkiej części, albowiem były one sprzeczne z pozostałym, uznanym za wiarygodny, materiałem dowodowym sprawy. Świadek zeznał, że informował powoda, że dokonywana nadbudowa i przebudowa wykonywane były bez dokumentacji, co okazało się niewiarygodne. Jak wynikało jednak z korespondencji mailowej powoda i K. S., dopiero w procesie pozyskiwania dokumentów potrzebnych do rozpatrzenia wniosku kredytowego i sporządzenia operatu, powód (i pośredniczka również) powziął wiedzę, że projekt domu nie odpowiada rzeczywistości jego kształtowi, a dalej, iż nie istnieje dokumentacja potwierdzająca od strony technicznej i projektowej, dokonane zmiany względem pierwotnego. Z zeznań K. S. wynikało, że dopiero po pozyskaniu z projektu domu, uświadomiła sobie, że nie pokrywa on się ze stanem faktycznym nieruchomości. Obecni właściciele nieruchomości zeznali, że przy transakcji również nie byli informowani nie byli informowani przez pozwaną i jej męża, że nadbudowa wiatrołapu i nadbudowa tarasu odbyły się bez pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy. Gdyby pozwana lub jej mąż przed zawarciem umowy przedwstępnej rzeczywiście poinformowali powoda, że rozbudowa domu i budowa budynku gospodarczego przeprowadzone zostały bez wymaganej dokumentacji budowlanej, to po dacie tej umowy pośredniczka nie poszukiwałaby takich dokumentów, zaś powód nie oczekiwałby ich przedstawienia.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda. Powód dokładnie opisał przebieg transakcji, w tym etap pozyskiwania dokumentów, współpracę z K. S., stopniowe dochodzenie do wiedzy o braku istnienia dokumentacji mającej potwierdzać legalne dokonywanie przeróbek budowlanych domu, jakie odbywały się na przestrzeni lat. Sąd nie miał żadnych podstaw by odmówić wiarygodności zeznaniom powoda, korespondowały one bowiem z pozostałym materiałem dowodowym sprawy, przeczyły im jedynie zeznania pozwanej i jej męża W. Z., którym jednak Sąd odmówił wiarygodności w tym zakresie.

Zeznaniom pozwanej Sąd dał wiarę w części, w której twierdziła, że nie posiada dokumentacji domu, o ile deklaracja ta oznaczała, co jest zgodne z poczynionymi ustaleniami, iż projektu faktycznie pozwana nie posiadała, aż do lata 2018 r., kiedy to został on pozyskany z Urzędu Miasta. Powyższe zeznania pozwanej nie są jednoznaczne jednak z podnoszonym twierdzeniem by powód został poinformowany, że nadbudowa tarasu, przebudowa wiatrołapu i postawienie budynku gospodarczego odbyły się bez dopełnienia formalności i nie istnieje potwierdzająca je dokumentacja techniczna.

Do poczynienia ustaleń faktycznych posłużyła również opinia biegłego sądowego A. G. (1). Zgodnie z treścią art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Sąd uznał przedmiotową opinię za przydatną. Została ona sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania. Wskazywała ona na metodykę opracowania i sposób badań, które doprowadziły biegłego do wysnucia ostatecznych wniosków. Wnioski końcowe pisemnej opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, były wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane.

Przedmiotowa opinia stanowiła logiczną całość. Została zakwestionowana przez pozwaną w części, jednak składając uzupełniającą opinię ustną na rozprawie, jak i udzielając pisemnej odpowiedzi na pytania, biegły potrzymał swoje wnioski i szczegółowo je uzasadnił, a Sąd nie miał podstaw by powziąć wątpliwości co do ich słuszności.

Na podstawie przeprowadzonej opinii ustalono, m.in. że nadbudowa tarasu, przebudowa wiatrołapu i budowa budynku gospodarczego na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) została dokonana bez projektu, bez wykonania podciągu, który wzmocniłyby konstrukcję po tym, jak zadaszono część tarasu. Zmian dokonano niezgodnie z prawem budowlanym, obowiązującym w dacie ich wykonania, niezależnie od tego kiedy ich dokonano, bowiem nie jest i nie było możliwe wznoszenie obiektów, wykonywanie dobudów i nadbudów konstrukcyjnych bez projektu i zezwolenia na budowę. Również dla obiektów budowlanych przebudowanych przed 1 stycznia 1995 r. istniał obowiązek sporządzania

dokumentacji technicznej i projektowej dla realizacji budynków i zmian w tych budynkach. Na podstawie tej opinii ustalono zatem, że niezgodne z projektem przeróbki domu pozwanej, na dzień zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 18 lipca 2018 r., były samowolą budowlaną.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w niniejszej sprawie domagał się zapłaty kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku danego pozwanej przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży, powołując się na dokonane przez siebie odstąpienie od umowy, spowodowane tym, że pozwana nie wykonała swoich obowiązków dotyczących przedmiotu umowy, nie przedstawiła wymaganej dokumentacji projektowej, a oferowana do sprzedaży nieruchomości obarczona była wadami fizycznymi – samowolnie dokonano nadbudowy i przebudowy elementów budynku, które nie były objęte zatwierdzonym projektem. Zdaniem powoda do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło wyłącznie z winy pozwanej i na skutek okoliczności leżących po jej stronie, przed zawarciem umowy przedwstępnej pozwana nie informowała bowiem, że niektóre części domu powstały w warunkach samowoli budowlanej oraz, że nie ma odpowiednich projektów dotyczących tych zmian. Pozwana zaś twierdziła, że to powód nie przystąpił do umowy przyrzeczonej, a jej działaniom nie można nic zarzucić. Pozwana podnosiła, że powód wiedział, że nie posiada ona dokumentacji projektowej domu, a ponadto był mu znany stan faktyczny i prawny kupowanej nieruchomości. Kwestią sporną podlegającą rozstrzygnięciu przez Sąd było rozstrzygnięcie, czy powód może domagać się od pozwanej kwoty 60.000 zł, tj. podwójnej wysokości zadatku, a zatem należało ustalić czy pozwana nie wykonała swego zobowiązania, do jakiego obligowała ją zawarta w dniu 8 lipca 2018 r. umowa przedwstępna.

Podstawę roszczenia powoda stanowił art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Skutkiem wręczenia zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. jest powstanie dla każdej ze stron uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego, przy czym uprawnienie to przysługuje na wypadek niewykonania zobowiązania przez drugą stronę. Przez niewykonanie umowy należy rozumieć sytuację, w której z chwilą nadejścia terminu spełnienia świadczenia spełnienie to nie następuje z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana do tego świadczenia (art. 471 k.c.) (por. G. Karaszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 394). Ze względu na to, że zadatek zastępuje odszkodowanie, uprawnienie do odstąpienia od umowy, do zatrzymania zadatku lub domagania się zapłaty jego podwójnej wysokości przysługuje stronie, jeżeli niewykonanie umowy przez drugą stronę wynika z okoliczności, za które ponosi ona odpowiedzialność. Wniosek taki wyprowadzić należy z art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Z reguły strona ponosi odpowiedzialność za niedołożenie należytej staranności (art. 471, 472, 473 k.c.) (por. P. Zakrzewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 394).

Przejawami niewykonania zobowiązania, które pociągną za sobą skutki z art. 394 k.c., są zatem: zawiniona niemożliwość świadczenia, zwłoka strony zobowiązanej oraz odmowa strony uprawnionej przyjęcia świadczenia z tego powodu, że z winy drugiej strony nie odpowiada ono umowie. Skutki z art. 394 k.c. nie nastąpią natomiast w razie zwykłego opóźnienia strony zobowiązanej (art. 476 k.c.) oraz w wypadku niewykonania zobowiązania z powodu wszelkich innych okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (por. G. Karaszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 394).

Wierzyciel nie ma obowiązku przyjęcia nieprawidłowo zaoferowanego świadczenia, czyli takiego, które nie odpowiada treści zobowiązania i zasadom słuszności (art. 354 k.c. i 486 k.c.). Niewykonanie umowy, o którym mowa w art. 394

§ 1 k.c., oznacza nie tylko definitywny brak świadczenia, ale także zwłokę dłużnika (zob. art. 477 § 2 k.c.), świadczenie niewłaściwej jakości czy tylko częściowo wykonane. Każdorazowe wystąpienie takiego przypadku nienależytego wykonania umowy powoduje, że strona przeciwna może od umowy odstąpić ze skutkami określonymi w art. 394 § 1 k.c. (por. P. Zakrzewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 394).

Wykonanie prawa odstąpienia od umowy oznacza także możliwość zatrzymania zadatku lub domagania się sumy dwukrotnie wyższej przez stronę uprawnioną, choćby żadnej szkody nie poniosła. W pierwszym przypadku otrzymuje ona już surogat odszkodowania bez potrzeby wytaczania procesu, w drugim wprawdzie go nie uniknie, ale zwolniona jest z obowiązku wykazania szkody. Zadatek zastępuje odszkodowanie za niewykonanie umowy.

Istota niniejszej sprawy sprowadzała się zatem do oceny, czy powód uprawniony był do odstąpienia od zawartej umowy przedwstępnej z dnia 8 lipca 2018 r. z uwagi na jej niewykonanie oraz czy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność należy przypisać pozwanej. Powód odstępując od umowy i domagając się zwrotu podwójnego zadatku, źródła swojego roszczenia upatrywał w możliwości odmowy przyjęcia świadczenia – tj. zawarcia umowy przyrzeczonej oraz nabycia prawa wynikającego z umowy przedwstępnej – z tego powodu, że z winy pozwanej świadczenie, które miało zostać spełnione nie odpowiadało umowie. Oferowana nieruchomości nie była w stanie o jakim zapewniała pozwana przy zawarciu umowy przedwstępnej, miała wady fizyczne, w ocenie powoda na tyle istotne, że dyskwalifikowały nieruchomości, jako tą, co do której przeniesienia własności się umówiono.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że pozwana i jej mąż prezentując powodowi dom i działkę, nie ukrywali, że na przestrzeni lat przeprowadzane były prace budowlane, które wynikały z potrzeb mieszkańców i poprawiały komfort zamieszkiwania, ale nie poinformowali powoda, ani nawet nie dali mu do zrozumienia, że przebudowy były wykonywane bez dokumentacji technicznej i zezwolenia albo chociażby zatwierdzenia przez odpowiednie organy. Powód był informowany jedynie, że pozwana i jej mąż nie posiadają dokumentacji w postaci projektu domu, stąd pozwana zapewniła, że wymaganą dokumentację dostarczy. W ocenie Sądu stwierdzenie o nieposiadaniu projektu domu, nie było jednoznaczne z poinformowaniem, że dobudowa wiatrołapu i zabudowa części tarasu zostały przeprowadzane bez stosownych pozwoleń i rzutów technicznych, jak chciałaby tego pozwana i zainteresowany rozstrzygnięciem świadek. Poza zeznaniami tych dwóch osób, cały pozostały materiał dowodowy wskazywał, że powód nie wiedział, że dokonane później przeróbki domu, odbyły się bez sporządzenia stosownych dokumentów projektowych i technicznych, że nie zostały naniesione na projekt, ani ujawnione w ewidencji. Przedstawiona szczegółowo w stanie faktycznym sekwencja zdarzeń wskazuje jednoznacznie, że zawierając umowę przedwstępną sprzedaży powód nie miał świadomości, że przebudowa domu odbyła się bez dopełnienia formalności. Gdyby było inaczej, to nie należałoby na dostarczenie stosowanej dokumentacji. Jak ustalono dobudowa wiatrołapu i przebudowa tarasu, zwiększająca kubaturę domu, nie zostały ujawnione w jakiegokolwiek dokumentacji, co więcej nie istnieje żaden projekt techniczny, czy inny dokument, który obrazowałby dokonane zmiany i użyte materiały. W tych okolicznościach obawy powoda, że konieczny będzie proces legalizacji, okazały się być całkowicie zasadne. Powód oczekiwał, że sprzedająca zaproponuje jakiegokolwiek rozwiązanie problemu, domagał się wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości, żądał przedstawienia dokumentacji przebudowy domu, związanej z dobudową wiatrołapu i zabudową tarasu oraz budową budynku gospodarczego. Mimo tego, że termin do zawarcia umowy przyrzeczonej minął powód nie uzyskał dokumentów potwierdzających, iż prace te zostały wykonane zgodnie z prawem i nie stanowią tzw. samowoli budowlanej. Powód zaproponował pozwanej obniżenie ceny albo zwrot danego zadatku, ale pozwana nie podjęła rozmów. W tych okolicznościach powód zrezygnował z zakupu nieruchomości.

Jak ustalono przebudowa wiatrołapu, nadbudowa tarasu i budowa budynku gospodarczego zostały wykonane w warunkach samowoli budowlanej.

W tym miejscu wskazać należy, że samowolą budowlaną jest obiekt budowlany lub jego część będący w budowie lub wybudowany bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia. W przypadku ustalenia, że obiekt budowlany lub jego część został zrealizowany w warunkach samowoli budowlanej, organ nadzoru budowlanego (najczęściej powiatowy

inspektor nadzoru budowlanego) wszczyna tzw. postępowanie legalizacyjne. Ma ono na celu doprowadzenie obiektu budowlanego lub wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

Samowolę budowlaną na nieruchomości należy traktować jako wadę fizyczną tej nieruchomości. Wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. Wadą tą jest pewien niedostatek przedmiotu umowy, powodujący zmniejszenie jego wartości lub użyteczności.

W tym miejscu podkreślić należy, że niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może także polegać na świadczeniu rzeczy niewłaściwej jakości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r., III CKN 80/01, LEX nr 82127). Stanowisko, jakoby roszczenie o zwrot podwójnego zadatku przysługiwało tylko w razie niewykonania umowy przyrzeczonej umową przedwstępną nie znajduje oparcia w treści art. 394 § 1 k.c. Przepis ten bowiem ogólnie mówi o niewykonaniu umowy przez jedną ze stron. Oznacza to, że przewidziane w nim skutki powstać mogą w razie niewykonania każdej umowy zawartej z zastrzeżeniem zadatku. Do przypadków niewykonania zobowiązania należy zaliczyć także sytuację odmowy przyjęcia świadczenia z tego powodu, że z winy drugiej strony nie odpowiada ono umowie (tak Ciszewski Jerzy, Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny, komentarz - LEX). Niewykonaniem umowy na gruncie art. 394 § 1 k.c. jest także świadczenie rzeczy niewłaściwej jakości, w sytuacji gdy świadczenie tak dalece odbiega od kryteriów określających wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, że nie można mówić o wykonaniu zobowiązania.

W ocenie Sądu pozwana oferując do sprzedaży nieruchomość w istocie różniącą się od tego, co strony uzgodniły przy podpisaniu umowy przedwstępnej (nieruchomość miała nie mieć „ukrytych wad fizycznych i prawnych”), świadczyła rzecz niewłaściwej jakości, niezgodną z umową przedwstępną sprzedaży. Wbrew temu co zapewniała pozwana nieruchomość miała wady fizyczne - nadbudowa tarasu, dobudowa wiatrołapu i postawienie na działce budynku gospodarczego, odbyło się w warunkach samowoli budowlanej. Poza tym dobudowa zadaszenia i ścian salonu nad tarasem, nie została przeprowadzona wraz ze wsparciem stropu podciągami i wsparciem ściany belką. W umowie przedwstępnej powód oświadczył co prawda, że jest mu znany stan prawny i faktyczny nieruchomości oraz stan techniczny budynku, który akceptuje. Jak ustalono powód nie wiedział jednak o wskazywanych wadach fizycznych nieruchomości.

W tych okolicznościach uznać należało, że do niewykonania umowy doszło z winy pozwanej. Pozwana nie miała możliwości wykonania zobowiązania określonego w umowie przedwstępnej, nieruchomość posiadała bowiem wady, które zniwelować mogła jedynie legalizacja budowlanej, której sprzedająca nie zamierzała w ogóle przeprowadzać, bagatelizując wynikły dla powoda problem i twierdząc, że od początku zdawał on sobie sprawę ze stanu nieruchomości.

W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że wszystkie normy wyrażone w art. 394 k.c. mają charakter dyspozytywny (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2014 r., V CSK 187/13, LEX nr 1463643, i tam przywoływane wcześniejsze orzecznictwo; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2015 r., I CSK 886/14, LEX nr 1811810), wobec czego strony mogą uregulować inaczej skutki wręczenia zadatku, np. ograniczyć je tylko wobec jednej strony albo uzależnić skutki zadatku od przypadku niewykonania zobowiązania, za które dłużnik odpowiada na zasadzie ryzyka. W niniejszej sprawie strony w umowie przedwstępnej nie uregulowały jednak odmiennie zasad zwrotu zadatku. Przeciwnie – z treści umowy wynikało, że nadały mu charakter zgodny z przepisami kodeksu cywilnego (§ 4 pkt 2 umowy). Zadatek wzmacniał zatem pozycję jednej strony na wypadek niewykonania umowy przez drugą stronę w ten sposób, że ułatwiał i przyspieszał odstąpienie od umowy i uzyskanie surogatu odszkodowania, choćby nie zaistniała żadna szkoda (art. 394 § 1 k.c., zob. art. 491 § 1 k.c.). Zadatek w kwocie 30.000 zł został dany przez powoda, a skoro nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej z winy pozwanej, to żądanie przez powoda zwrotu podwójnego zadatku było zasadne.

Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo w całości, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 60.000 zł.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną jako stronę przegrywającą proces, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. § 1 k.p.c.

sędzia Wioletta Janicka